



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2017

09-05-2017

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận  
Năm báo cáo: 2017



### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300428854
- Vốn điều lệ : 92.828.020.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 92.828.020.000 đồng.
- Địa chỉ: lầu 02 lô C cao ốc PNTECHCONS số 48 đường Hoa Sứ phường 07 quận Phú Nhuận Tp.HCM.

- Số điện thoại : (08) 3517 3674
- Số fax : (08) 3517 2490
- Website : www.pntc.vn
- Mã cổ phiếu : PNT

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận (PNTechcons JSC) tiền thân là DNNN Công ty Kỹ thuật Xây dựng quận Phú Nhuận. Với lịch sử hơn 20 năm hình thành và phát triển, Công ty được xem là một trong những đơn vị chuyên đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản; đồng thời mở rộng các lĩnh vực hoạt động khác như: thiết kế, thi công xây lắp và hoạt động giao dịch BĐS.

Các giai đoạn hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận:

#### • Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng quận Phú Nhuận (1989-1993):

Năm 1989, Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận được thành lập đánh dấu giai đoạn khởi đầu của đơn vị sự nghiệp (Ban Quản lý dự án Quận Phú Nhuận).

Nhuận) chuyển sang làm kinh tế theo Quyết định số 06/QĐ-UB ngày 01/01/1989 của UBND Quận Phú Nhuận

Chức năng: Thiết kế và thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh nhà.

Công trình tiêu biểu:

- Xây dựng, cải tạo Xí nghiệp in Quận Phú Nhuận
- Xây dựng khu nhà ở dọc đường Hồ Văn Huê P.9 Q.PN

**• DNNN Công ty Kỹ thuật xây dựng Quận Phú Nhuận (1993-2005):**

Từ 1993, Công ty Kỹ thuật xây dựng Quận Phú Nhuận trực thuộc UBND Q.Phú Nhuận được thành lập theo quyết định 71/QĐ-UB ngày 09/3/1993 của UBND Tp. HCM (thực hiện nghị định 388/HĐBT ngày 20/11/1991 của HĐBT về việc thành lập và giải thể DNNN để phù hợp với yêu cầu phát triển của đơn vị)

Tháng 12/1997 Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận trở thành thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn theo quyết định số 621/QĐ-UB-KT ngày 31/12/1996 của UBND Tp. HCM (thực hiện quyết định 90/TTG ngày 07/3/1994 của Chính phủ về việc sắp xếp lại DNNN theo mô hình Tổng Công ty)

Chức năng: Tư vấn thiết kế xây dựng, thiết kế quy hoạch, lập dự án đầu tư, thi công xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp, trang trí nội thất, kinh doanh nhà, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng

Dự án, công trình tiêu biểu:

1. Dự án Khu dân cư Rạch Miễu
2. Dự án đường Phan Xích Long
3. Khu 139 Nguyễn Đình Chính
4. Khu nhà ở Hồ văn Huê
5. Chung cư Trần Kế Xương
6. Trung tâm dạy nghề Quận Phú Nhuận
7. Hồ bơi Chi Lăng
8. Nhà hàng Phú Nhuận

**• Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (từ 09/2005 đến nay):**

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa DNNN, Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4103003847 ngày 19/9/2005 do Sở KH-ĐT cấp.

Ngành nghề hoạt động: đầu tư dự án, thi công xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn thiết kế, trang trí nội ngoại thất, kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Dự án, Công trình tiêu biểu:

1. Dự án Cao ốc PN-TECHCONS (18 tầng)
2. Dự án Khu dân cư Phú Hữu
3. Dự án Khu dân cư Thới An
4. Dự án Khu dân cư Gò Trang
5. Dự án Khu Nghỉ dưỡng Cần Giờ
6. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
7. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
8. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
9. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi
10. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh
11. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
12. Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800m<sup>2</sup>.
13. Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m<sup>2</sup>.
14. Khu dân cư Villa Park: 40 căn villa cao cấp.
15. Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh.
16. Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố.
17. Các công trình nhỏ, nhà phố khác...

#### **Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh: đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng.
- Địa bàn kinh doanh: thành phố Hồ Chí Minh.

**Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

12  
3  
1A  
AY  
IU  
14



### Các công ty con:

#### a. Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

- Lĩnh vực hoạt động chính: thi công công trình.
- Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

#### b. Trung tâm thiết kế An Gia

- Lĩnh vực hoạt động chính: thiết kế công trình.
- Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

#### c. Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

- Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh, môi giới bất động sản và quản lý chung cư.
- Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

• **Định hướng phát triển:** Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: tiếp tục thực hiện các dự án đang đầu tư như:

- Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An, địa điểm xây dựng: quận 12, Tp. HCM.
- Khu nhà ở Kinh doanh 4,027 ha phường Phú Hữu, địa điểm xây dựng: quận 09, Tp. HCM.
- Khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, địa điểm xây dựng: xã Long Hòa huyện Cần Giò, Tp. HCM.
- Dự án Khu dân cư tại quận 9, Bình Chánh, Nhà Bè và tại tỉnh Bình Dương.

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2016:

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2016	THỰC HIỆN 2016	TỶ LỆ TH/KH
1	Sản lượng	Tr. đồng	106.000	50.813	47,94%
2	Doanh thu	“	100.474	13.813	13,75%
3	Lợi nhuận sau thuế	“	7.200	(5.625)	
4	Cổ tức	%	Tối thiểu 5%	7%	140%
5	Tổng số Lao động bình quân (người)				47
6	Thu nhập bình quân triệu đồng/người				9.4

### 2. Tổ chức và nhân sự

Stt	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Sở hữu
-----	-----------	---------	--------

			<b>cổ phiếu</b>
1	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	929.931 (trong đó ĐD vốn Tổng Công ty XD SG TNHH MTV là : 928.227)
2	Nghiêm Bá Bích	TL Tổng Giám đốc, Trưởng BKS	80.501
3	Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	60.183
4	Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán Trưởng	
5	Lê Khắc Yên	TP.Kế hoạch – Phát triển, Thư ký HĐQT	3.180
6	Nguyễn Tấn Bình	PP.Kế hoạch – Phát triển	77.706
7	Huỳnh Thị Hồng Diễm	Chánh Văn phòng Công ty	8.205
8	Đỗ Quý Nhật Quang	TP.Kỹ thuật Dự án, Thành viên BKS	102.800
9	Hà Xuân Lan	PP.Kỹ thuật Dự án	
10	Nguyễn Thị Dự Thư	PP.Kỹ thuật Dự án	4.076
11	Trương Thị Mỹ Hoàng	PP Kế Toán	

- Những thay đổi trong ban điều hành : Có
- Số lượng cán bộ, nhân viên : 47 người.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Về hoạt động đầu tư dự án công ty đã triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án theo chiến lược đầu tư trong tình hình mới như sau:

**3.1. Dự án cao ốc PNTECHCONS tại khu dân cư Rạch Miễu:** Đã hoàn tất công tác lập chủ quyền và đã bàn giao cho khách hàng. Đây là dự án chiến lược, có tầm nhìn, nhờ kịp thời điều chỉnh quy hoạch sử dụng quỹ đất dịch vụ thương mại sang làm cao ốc đa chức năng thương mại, dịch vụ và căn hộ, khi đầu tư biết khai thác và xử lý đúng đắn trong việc huy động vốn, kinh doanh, phân bổ doanh thu, lợi nhuận hợp lý tạo hiệu quả lâu dài và giúp Công ty phát triển bền vững.

**3.2. Dự án văn phòng 127 Trần Huy Liệu:** Tòa nhà văn phòng cho thuê với tổng vốn đầu tư 35,4 tỷ đồng từ nguồn vốn phát hành trái phiếu chuyển đổi, hoàn thành và đưa vào cho thuê từ năm 2010 tạo nguồn thu ổn định cho Công ty. Đây là công trình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu chuyển đổi có hiệu quả, vừa giúp thoát khỏi vòng xoáy của lãi suất ngân hàng, vừa giúp tăng vốn điều lệ thông qua việc chuyển đổi thành công trái phiếu thành cổ phiếu.

**3.3. Tầng 2 cao ốc PNTECHCONS** với diện tích 2.534 m<sup>2</sup> làm văn phòng Công ty, ổn định nơi làm việc của Công ty và các chi nhánh từ năm 2010. Đây là công trình đầu tư với chi phí thấp do khai thác hợp lý mặt bằng tầng kỹ thuật - dịch vụ của cao ốc PNTECHCONS sử dụng làm văn phòng Công ty tạo điều kiện để khai thác cho thuê các mặt bằng 127 Trần Huy Liệu, 45 Hoa Lan, ...

**3.4. Đầu tư ba căn nhà liên kế tại số 45 Hoa Lan khu dân cư Rạch Miễu** thành nhà hàng với quy mô 03 tầng lầu và 01 tầng hầm (diện tích đất 188 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là 870 m<sup>2</sup>) để đưa vào cho thuê làm nhà hàng karaoke từ năm 2011.

– Sửa chữa bảo trì 40 căn hộ tại chung cư A1, A2, A3, A4 trong Khu dân cư Rạch Miễu thuộc quỹ nhà tái định cư để tận dụng khai thác cho thuê trong thời gian chưa tái bố trí cho các hộ bị giải tỏa.

**3.5. Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12:** Đại diện cho các khách hàng đã góp vốn hợp tác với Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định trong dự án Khu dân cư Thới An, quận 12 thực hiện công tác quản lý, giám sát tiến độ thực hiện dự án.

**3.6. Dự án Công ty chuẩn bị đầu tư để chuyển tiếp cho giai đoạn sắp tới:**

– Dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giò: Tiếp tục hoàn thiện pháp lý để đủ cơ sở thực hiện Nghị quyết của HĐQT.

– Tiếp nhận các căn hộ sau khi quyết toán chuyên thể, bàn giao để đưa vào kinh doanh trong năm 2017 và 2018.

– Dự án KDC dọc Hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9: Hoàn tất các thủ tục pháp lý, hoàn chỉnh phần hạ tầng và đưa vào kinh doanh.

– Xúc tiến và lập phương án hợp tác đầu tư các dự án có tiềm năng trong tương lai: Dự án KDC Nhà Bè ...

– Tiếp tục khai thác cho thuê: Các căn hộ chung cư thuộc quỹ nhà tái định cư, Mặt bằng văn phòng tại tầng 2 cao ốc PNTECHCONS và các mặt bằng khác của Công ty, ...

#### 4. Tình hình tài chính

##### 4.1. Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016	% TĂNG, GIẢM
	<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
1	Tổng giá trị tài sản	249.428.828.357	279.675.851.614	Tăng 12,13%
2	Doanh thu thuần	96.195.687.026	13.813.121.744	Giảm 85,64%
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	-4.311.929.473	-6.269.002.974	Giảm 45,39%
4	Lợi nhuận khác	582.790.278	643.694.575	Tăng 10,45%
5	Lợi nhuận trước thuế	-3.729.139.195	-5.625.308.399	Giảm 50,85%
6	Lợi nhuận sau thuế	-4.554.335.628	-5.625.308.399	Giảm 23,52%



7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	3%	7%	Tăng 133,33%
---	----------------------------	----	----	--------------

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2016	2015
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	59,29	54,18
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	40,71	45,82
1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	54,09	45,06
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	45,91	54,94
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,73	2,38
2.2. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,05	1,75
2.3. Khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,31	0,68
3. Tỷ suất sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần	%	53,99	18,07
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	(40,72)	(4,73)
- Doanh thu thuần trên tổng tài sản	%	5,22	35,31
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản	%	(2,13)	(1,67)
- Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu	%	(4,24)	(3,22)
4. Hệ số đo lường hiệu quả hoạt động			
- Vòng quay tài sản	Vòng	0,05	0,35
- Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,15	0,93
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,28	3,48
- Vòng quay vốn lưu động	Vòng	0,19	1,62

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

##### 5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 9.282.802 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành : phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 9.282.272 cổ phần.

##### 5.2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng cộng có 155 cổ đông, cổ đông Nhà nước: chiếm 39,17% trên vốn điều lệ. Cổ đông là tổ chức: Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH MTV (cổ đông Nhà nước) và Công Cổ phần Xuất nhập khẩu Khánh Hội, còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước (không có cổ đông nước ngoài).

##### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Trong năm 2016 không thực hiện tăng vốn điều lệ.

#### 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại là 530 cổ phiếu (*mệnh giá 10.000 đồng 01 cổ phiếu*).

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của Công ty)

Đánh giá tình hình hoạt động SX-KD và các mặt hoạt động khác trong năm 2016:

#### 1. Hoạt động đầu tư dự án:

##### 1.1. Dự án do Công ty làm chủ đầu tư:

- Dự án khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, huyện Cần Giờ: Vừa qua, Tập đoàn Vingroup đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho đầu tư đô thị lấn biển Cần Giờ tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản tại đây được phục hồi. Hiện nay, Ban lãnh đạo Công ty đang tính toán lại để dự án đạt hiệu quả cao nhất.

- Dự án Khu dân cư Rạch Miễu:

+ Hạ tầng chung: phần dự án thuộc đất quận Phú Nhuận đã thực hiện xong và bàn giao cho Khu quản lý giao thông. Phần thuộc đất quận Bình Thạnh đang chờ công ty là chủ đầu tư dự án KDC Miếu Nổi bàn giao để tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh (*thực hiện theo Thông báo số 321/TB-VP-QLĐT ngày 15/04/1997 của UBNDTP*).

+ Công trình công cộng: các công trình công cộng thuộc dự án hạ tầng KDC Rạch Miễu: đã bàn giao cho UBND quận Phú Nhuận đưa vào khai thác vận hành theo đúng qui hoạch. Riêng dự án “Trường học”, Công ty đang làm việc với UBND quận Phú Nhuận và các cơ quan ban ngành Thành phố để thống nhất phương án thực hiện.

##### 1.2. Dự án hợp tác đầu tư:

- Mặt bằng tại số 80 Trần Huy Liệu: các thủ tục chuyển nhượng lô đất cho Công ty TNHH TM-DV Yên Khánh đã hoàn tất. Hiện hai bên đang tiến hành tất toán công nợ để thanh lý hợp đồng.

- Dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục để thoái vốn theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 06/10/2014 của Hội đồng quản trị Công ty.

- Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): Công ty đã thống nhất với Chủ đầu tư mở đường dẫn vào dự án.

- Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12: hiện nay Công ty đã chủ động liên hệ với UBND quận 12, Trung tâm sát hạch lái xe quận 12 và Công ty Cổ phần Cấp nước Trung An để lên phương án cấp nước cho dự án theo hướng từ Trung tâm sát hạch lái xe. Vừa qua Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn- Gia Định cũng đã thay đổi chủ sở hữu, dự kiến sẽ rất khó khăn cho dự án và xử lý các vấn đề còn tồn đọng.

- Dự án Khu dân cư tại phường Bình An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương: Công ty Cổ phần Kim Thạch chưa được giao đất để thực hiện dự án nên Công ty đã hoàn tất thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và thu hồi các khoản tạm ứng với Công ty Cổ phần Kim Thạch.

##### 1.3. Dự án xúc tiến đầu tư:

- Trong năm 2016, Công ty đã tập trung thực hiện xúc tiến đầu tư các dự án tại các địa bàn quận 7, huyện Nhà Bè, huyện Bình Chánh... Tuy nhiên do quy mô vốn nhỏ so với ngành kinh doanh bất động sản nên Công ty gặp khó khăn trong việc lựa chọn dự án để đầu tư.

## 2. Hoạt động Xây lắp:

- Trong năm 2016 Công ty đã bàn giao cho chủ đầu tư công trình “Văn phòng SCQC” số 320/12 Trường Chinh, phường 13, quận Tân Bình. Hiện Công ty đang hoàn tất công tác quyết toán và thu hồi phần công nợ còn lại với Chủ đầu tư.

- Theo chủ trương của HĐQT hiện Công ty không xúc tiến hoạt động thi công xây lắp.

## 3. Hoạt động tư vấn thiết kế:

- Năm 2016, Công ty đã nhận tư vấn thiết kế công trình Chung cư Bình Đăng (quy mô 4.606,5 m<sup>2</sup>, 19 tầng, 276 căn hộ, giá trị công trình 5,5 tỷ), giá trị đã thực hiện trong năm 2016 là 1,5 tỷ, phần còn lại sẽ thực hiện tiếp tục trong năm 2017

- Ngoài ra, cuối năm 2016 Công ty tiếp tục nhận được công trình văn phòng Giao thông Sài Gòn (giá trị công trình 1,15 tỷ đồng).

## 4. Hoạt động kinh doanh bất động sản:

• **Đặc điểm dòng vốn của Công ty:** Quy mô vốn nhỏ so với đơn vị kinh doanh bất động sản, dòng tiền do thoái vốn các dự án về theo tiến độ nên Công ty lựa chọn các sản phẩm thanh toán theo tiến độ dự án và cố gắng đàm phán để mua với giá sỉ.

• **Kinh doanh các sản phẩm thứ cấp:** trong năm 2016 Công ty đã nghiên cứu thị trường và tiến hành mua thành công một số sản phẩm bất động sản của các chủ đầu tư lớn, có uy tín trên thị trường, tiêu biểu như sau:

- 04 căn nhà phố dự án Lakeview City tại phường An Phú quận 2 và 02 căn hộ chung cư dự án Botanica Premier của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova (Novaland).

- 21 đất nền nhà phố dự án Khu nhà ở Long Thới – Nhơn Đức huyện Nhà Bè của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (Intresco).

- 18 căn hộ dự án Cao ốc SGCC – Bình Quới 2 và Mặt bằng tầng 2 khu thương mại dịch vụ cao ốc SGCC – Bình Quới 1 của Chủ đầu tư - Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH Một thành viên.

- 12 căn nhà phố dự án Thăng Long Home - Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.

• **Kinh doanh cho thuê bất động sản:** năm 2016 Công ty đã tiến hành bố trí sắp xếp lại văn phòng Công ty nhằm tăng diện tích cho thuê và đàm phán tăng giá cho thuê đối với các mặt bằng khác, kết quả đạt được doanh thu cho thuê là 7,913 tỷ đồng (*vượt kế hoạch 10,55%*).

• **Kinh doanh dịch vụ bất động sản:** doanh thu trong năm 2016 thực hiện được 366 triệu đồng. Công ty đã ngưng thực hiện mảng dịch vụ này từ tháng 8/2016.

## 5. Hoạt động tài chính:

- Trả cổ tức năm 2016: Công ty sẽ thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2017 khi được thông qua.

- Thu hồi công nợ:

+ Công nợ công trình Hanga: 201 triệu đồng. Hiện đang cố gắng thu hồi.

+ Công nợ công trình Bình Khánh: Phần công nợ còn lại 25,092 tỷ đồng, Công ty đang làm việc với Chủ đầu tư để tiếp tục thu hồi bằng tiền hoặc bằng sản phẩm chung cư.

- Công tác chuyển thể tại thời điểm 19/09/2005: Hiện Sở Tài chính đang thẩm định hồ sơ để trình UBND thành phố có quyết định chính thức.

- Công tác kiểm toán: thực hiện định kỳ 06 tháng/lần.

6. Công tác quản lý cổ đông Công ty: Thực hiện xong việc niêm yết cổ phiếu trên sàn UpCom.

#### IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

##### 1. Quản trị công ty:

Đã xây dựng Quy chế Quản trị Công ty, thực hiện tốt theo quy chế quản trị.

##### 2. Hội đồng quản trị:

##### 2.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHẦN (10.000 ĐỒNG/CP)
1	Ô. Trần Văn Triệu	Chủ tịch HĐQT (Đại diện vốn Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV là 29,17%)	3.635.809
2	Ô. Ngô Như Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty (Đại diện vốn Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV là 10,00%)	929.931 (trong đó ĐD Vốn Tổng Công ty XD SG TNHH MTV là : 928.227)
3	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	168.904
4	Ông Văn Bá Dương	Thành viên HĐQT	137.574
5	Ô. Lê Hữu Sơn	Thành viên HĐQT (thành viên độc lập, không điều hành).	266.446

##### 2.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2016, tình hình thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận có nhiều biến động, Hội đồng quản trị Công ty đã nhận thấy được một số cơ hội để thực hiện nhằm đạt kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2016. Tuy nhiên như toàn thể Quý cổ đông đều biết là công tác quyết toán chuyển thể giai đoạn nhà nước tại thời điểm 19/09/2005 vẫn chưa thực hiện xong. Về phía Công ty đã hoàn tất các hồ sơ, thủ tục theo quy định, nhưng đến nay chưa hoàn thành quyết toán chuyển thể là do phụ thuộc vào thủ tục kéo dài của các cơ quan nhà nước (*Sở Tài nguyên & Môi trường; Sở tài chính...*). Đây cũng là nguyên nhân khách quan không mong muốn của Công ty dẫn đến việc kinh doanh sản phẩm từ các dự án phải cân nhắc, tính toán lại với mục đích mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông. Vì vậy kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2016 không đạt được theo như kế hoạch, cụ thể như sau:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2016	THỰC HIỆN 2016	TỶ LỆ TH/KH
-----	--------------	-----	------------------	-------------------	----------------

1	Sản lượng	Tr. đồng	106.000	50.813	47,94%
2	Doanh thu	“	100.474	13.813	13,75%
3	Lợi nhuận sau thuế	“	7.200	(5.625)	
4	Cổ tức	%	Tối thiểu 5%	7%	140%
5	Tổng số Lao động bình quân (người)				47
6	Thu nhập bình quân triệu đồng/người				9.4

Hội đồng quản trị công ty (HĐQT) đề ra các chủ trương, nghị quyết, quyết định và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty trong việc triển khai các công việc đã thực hiện trong năm 2016, cụ thể:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.
- Thực hiện đăng ký giao dịch toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận trên Hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCOM).
- Tổ chức các phiên họp HĐQT để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động SX-KD của Công ty, cụ thể:
  - + Chấp thuận chủ trương cho Công ty mua kinh doanh các sản phẩm ngắn hạn (đất nền, nhà phố, chung cư, mặt bằng TMDV...) để tạo lợi nhuận cho Công ty.
  - + Thực hiện điều chỉnh một số kế hoạch SX-KD để tạo hiệu quả cao nhất cho Công ty.
  - + Tháo gỡ các khó khăn trong các dự án đầu tư của Công ty: Dự án Thới An quận 12, dự án Ngã Ba Gò Trang tại phường Phú Hữu quận 9.....
  - + Đẩy nhanh việc thực hiện Quyết toán chuyển thể Công ty tại thời điểm 19/09/2005.
  - + Quản lý, theo dõi danh sách cổ đông.
  - + HĐQT đã tổ chức chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban điều hành Công ty trong việc thực hiện các giải pháp nhằm giảm chi phí, nâng cao công tác quản trị, thu xếp vốn và triển khai hoặc thoái vốn đối với các dự án đầu tư.

### 3. Ban Kiểm soát

#### 3.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHẦN (10.000 ĐỒNG/CP)
1	Ô. Nghiêm Bá Bích	Trưởng BKS	80.501
2	Ô. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên BKS	102.800
3	Bà Trần Kim Hoàn	Thành viên BKS	0

**3.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:** Trong năm 2016, BKS tiến hành các hoạt động sau:

- Tham gia các buổi họp giao ban của Công ty về kế hoạch SXKD hàng tháng, quý, năm và các báo cáo tình hình thực hiện kết quả kinh doanh.
- Xem xét các báo cáo của tổ chức kiểm toán.
- Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, SXKD từng quý của phòng TCKT cung cấp.

- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác).

**4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2016:**

Đơn vị tính: đồng

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	LƯƠNG	THƯỜNG
<b>I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			<b>243.808.478</b>	<b>60.500.000</b>
1	Ông Trần Văn Triệu	Chủ tịch		12.000.000
2	Ông Ngô Như Hùng	Thành viên		
3	Ông Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	211.452.500	19.500.000
4	Ông Văn Bá Dương	Thành viên	32.355.978	17.000.000
5	Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên		12.000.000
<b>II. BAN GIÁM ĐỐC</b>			<b>978.316.242</b>	<b>58.500.000</b>
1	Ông Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	387.353.712	19.500.000
2	Ông Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	296.228.587	19.500.000
3	Bà Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng	294.733.943	19.500.000
<b>III. BAN KIỂM SOÁT</b>			<b>482.209.697</b>	<b>37.000.000</b>
1	Ông Nghiêm Bá Bích	Trưởng ban	244.629.697	19.500.000
2	Bà Trần Kim Hoàn	Thành viên		8.000.000
3	Ông Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên	237.580.000	9.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.704.334.417</b>	<b>156.000.000</b>

**V. Báo cáo tài chính:**

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016:

- Doanh thu năm 2016 : 13.813.121.744 đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế : - 5.625.308.399 đồng.
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp : 0 đồng.
  - **Lợi nhuận sau thuế** : - 5.625.308.399 đồng.
- (đính kèm Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016).

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	13.813.121.744	96.195.687.026
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.813.121.744	96.195.687.026
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	6.355.402.286	78.812.915.216
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.457.719.458	17.382.771.810
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	2.093.768.936	200.742.208
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	15.913.337	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.913.337	
24	8. Chi phí bán hàng	V.05		127.340.960
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.05	15.804.578.031	21.768.102.531
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.269.002.974)	(4.311.929.473)
31	11. Thu nhập khác	VI.06	1.124.289.458	5.155.193.571
32	12. Chi phí khác	VI.07	480.594.883	4.572.403.293
40	13. Lợi nhuận khác		643.694.575	582.790.278
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(5.625.308.399)	(3.729.139.195)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09		825.196.432
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.625.308.399)	(4.554.335.627)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	(606)	(491)

Tp.HCM, ngày 10 tháng 03 năm 2017

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

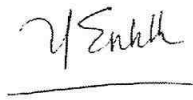
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

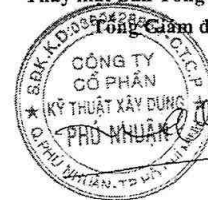
Kế toán trưởng



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

Ngày 27. tháng 04 năm 2017

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty



**Ngô Như Hùng**

